



日本総合研究所
調査部主任研究員 関辰一

不動産市場苦境続く 人口減が追い打ち

中国では、新型コロナウイルスへのわずかな感染にも断固たる拡大防止策をとる「ゼロコロナ政策」の終了に伴い、観光などサービス消費が持ち直している。一方、不動産市場は住宅販売の低迷や価格の下落に歯止めがかからず、厳しい調整が続く。

政府は不動産市場への支援策を相次いで講じている。昨年末には、不動産開発企業に対して銀行融資の拡大や債券・株式の発行を容認する資金調達支援策を打ち出した。銀行融資については、住宅建設工事の停止による混乱を鎮静化するため開発企業向けに返済猶予と融資拡大を金融機関に要請した。今年に入ってからは、1軒目の住宅購入者向けに新たな優遇金利制度を導入したほか、優良開発企業に対する一段の融資拡大を求めた。

今回の住宅販売の減少には、2020年に打ち出された開発企業向けの融資規制といった政策要因だけでなく、人口減少という構造要因も影響している。支援策によって不動産市場が再び活況を取り戻すとみるのは早計だ。1軒目の住宅需要のボリュームゾーンである25～34歳人口は既に減少に転じ、昨年末から30年までにさらに4700万人減少すると見込まれている。中国不動産協会などによると、住宅購入者の平均年齢が27歳であり、25～34歳の購入者が1軒目住宅購入者全体の38.4%と最もシェアが高い。

中国政府は、一人っ子政策に象徴される少子化政策で人口動態をコントロールしてきたが、最近では出生率の低下に歯止めをかけることができていない。今後、25～34歳を中心に人口減少が続くことを受けて、不動産市場は厳しい調整が長引くと見込まれる。今回の資金調達支援策は市場から退出するはずの不動産開発企業の延命を助けるだけに終わる可能性がある。新たな優遇金利制度の導入といった需要刺激策の効果も慎重にみる必要があるだろう。中国の不動産市場は熱しやすく冷めにくかったが、今後は冷めやすく熱しにくい市場になると考えられる。

せき・しんいち 平成18年早大大学院経済学研究科修士課程修了。20年日本総合研究所入社、31年から調査部主任研究員。拓殖大学博士（国際開発）。専門分野は中国経済。著書に「中国 経済成長の罫」。41歳。中国上海出身。